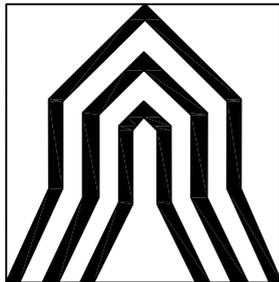


**Stadt  
Landshut**

AMT FÜR  
STADTENTWICKLUNG  
UND STADTPLANUNG



Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174) erlässt die Stadt Landshut die Satzung

# **DECKBLATT NR. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 03-56/3**

**"Eichenstraße - Lärchenstraße - Birkenstraße -  
Füttererstraße"**

**MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB**

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den 14.03.2014  
Baureferat  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

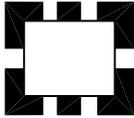
Landshut, den 14.03.2014  
Baureferat

Reisinger  
Bauoberrat

Doll  
Baudirektor

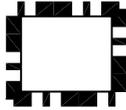
# A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.1.



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungs- und Grünordnungsplans

1.1.



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Deckblattes Nr. 1

2.

## Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
Zulässig sind nur Vorhaben nach § 4 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO  
(Festsetzung nach § 1 Abs. 6 BauNVO)

2.2.

z.B. GR 400 max. Grundfläche

2.3.

z.B. GF 1200 max. Geschossfläche

2.4.

Zahl der Vollgeschosse

2.4.1.

I

max. ein Vollgeschoss zulässig

2.4.2.

II

max. zwei Vollgeschosse zulässig

2.4.3.

III

max. drei Vollgeschosse zulässig

2.4.4.

II+D

max. drei Vollgeschosse zulässig  
in der Form EG, OG und ausgebautes Dachgeschoss

2.4.5.

WH

Wandhöhe

2.4.6.

TWH

Traufwandhöhe

3.

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1.



nur Einzelhäuser zulässig

3.2.1.



Baugrenze

3.3.

9 WE

max. Anzahl der zulässigen Wohneinheiten, z. B. 9 Wohneinheiten

4.

## Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1.



Straßenbegrenzungslinie

4.2.



Fußweg, privat

4.3.



Private Verkehrsfläche

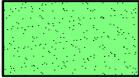
## 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 Bau GB)

- 5.1.  Versorgungsflächen  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 Bau GB)  
hier: Fläche für Müllabholung

## 6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 6.1.  private Grünfläche
- 6.2.  private Grünfläche nicht einzäunbar
- 6.3.  Spielplatz

## 7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

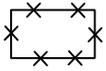
- 7.1.  zu pflanzender Baum 3. Wuchsklasse
- 7.2.  zu erhaltender Baum
- 7.3.  zu entfernender Baum

## 8. Sonstige Planzeichen

- 8.1.  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 8.2. GST Gemeinschaftsstellplätze
- 8.3. TGa Tiefgarage
- 8.4. F Fahrräder
- 8.5. SD Satteldach, Dachneigung 40°
- 8.6. FD Flachdach begrünt
- 8.7. FDT Flachdach Dachterrasse

## B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1975/6



Flurstücksnummer

Abbruch baulicher Anlagen



Baum außerhalb des Geltungsbereichs



bestehendes Gebäude

## C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

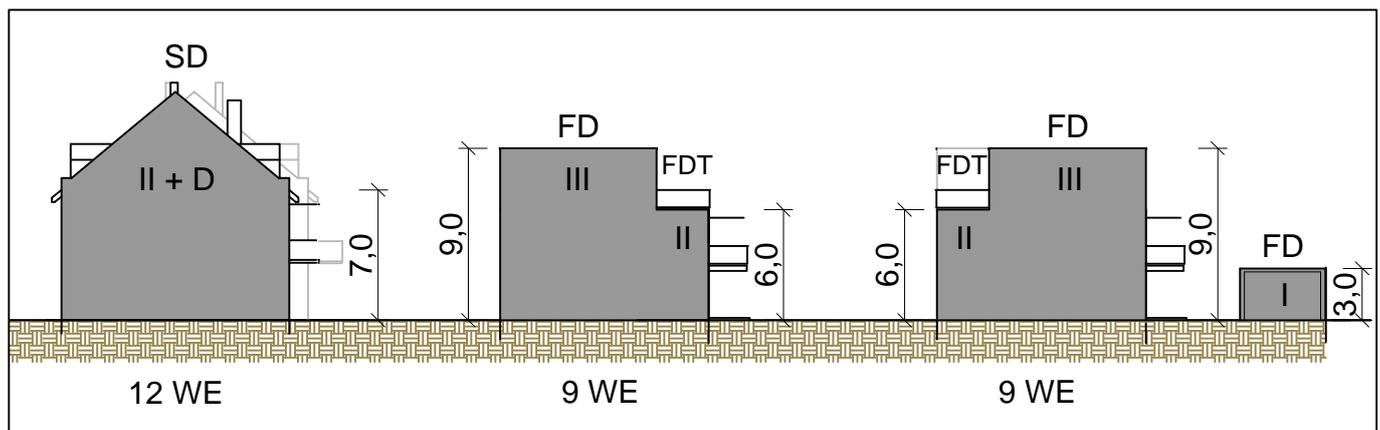
Soweit im Plan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174), und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

### 0.1. Garagen, Stellplätze und Verkehrsflächen

Örtliche Bauvorschriften gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

- 0.1.1. Private Verkehrsflächen und Fußwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen, Kies etc.) herzustellen.  
Ausnahme: Die Tiefgaragenzufahrt kann auch in Asphalt hergestellt werden.
- 0.1.2. Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen lt. Bezeichnung im Bebauungsplan zulässig.
- 0.1.3. Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist - soweit sie nicht überbaut werden - eine Vegetationsfläche bestehend aus einer mind. 0,80 m starken gefügestabilen Bodensubstratschicht (Zusammensetzung der Vegetationstragschicht gemäß FLL-Richtlinien) einschließlich einer Dränschicht von max. 6 cm fachgerecht aufzubauen. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht einschließlich max. 6 cm Dränschicht auf mindestens 1,00 m zu erhöhen.

### 0.2. Schnitt mit zulässigen Wandhöhen



### 0.3. Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Sollte dies auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein, ist anfallendes Niederschlagswasser in den Kanal einzuleiten.

### 0.4. Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 125% überschritten werden.

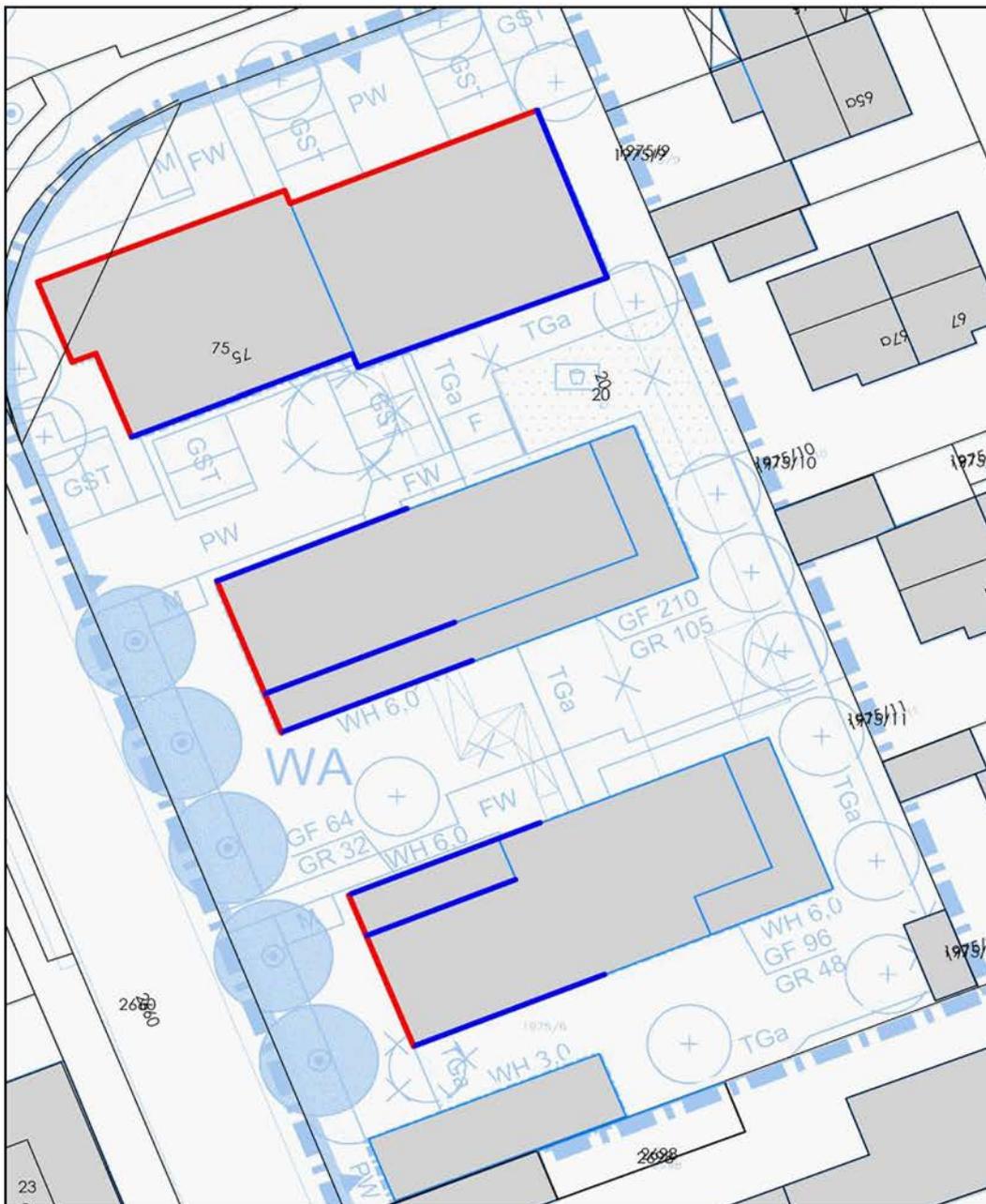
## 0.5. Immissionsschutz

### Grundrissorientierung

Wohnungsgrundrisse von Neu- oder Ersatzbauten sind nach Möglichkeit so zu organisieren, dass in den im nachfolgenden Plan rot gekennzeichneten Fassaden keine zur Belüftung von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen notwendigen Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) zu liegen kommen.

### Passiver Schallschutz

Falls in den in nachfolgendem Plan rot bzw. blau gekennzeichneten Fassaden Außenwandöffnungen (z. B. Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen notwendig sind, sind die betroffenen Räume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schalldämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel  $L_{AFeq} \sim 20 \text{ dB(A)}$  nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.



## **0.6. Grünordnung**

### **0.6.1. Einfriedungen**

- 0.6.1.1. Für die Einfriedungen ist die Ausführung als Holzzäune oder Metallzäune zulässig, Höhe ab Oberkante Straße 1,10m. Die Ausbildung von Sockeln ist generell unzulässig.
- 0.6.1.2. Zwischen den Grundstücken können auch Maschendrahtzäune bis max. derselben Höhe errichtet werden.
- 0.6.1.3. Ergänzend sind als Einfriedungen weiterhin Hecken mit heimischen Laubgehölzen in geschnittener Form, Höhe max. 1,10 m oder freiwachsend zulässig. Mögliche Arten sind:
- |                        |               |
|------------------------|---------------|
| - Acer campestre       | Feld-Ahorn    |
| - Carpinus betulus     | Hainbuche     |
| - Cornus mas           | Kornelkirsche |
| - Ligustrum* in Sorten | Liguster      |
- In Teilen giftige Sträucher sind mit \* gekennzeichnet.

### **0.6.2. Private Grünflächen**

- 0.6.2.1. Für die Bäume entlang des öffentlichen Straßenraums an der Füttererstraße und an der Eichenstraße ist jeweils eine einheitliche Art der folgenden Arten zulässig:
- |                                   |                        |
|-----------------------------------|------------------------|
| - Acer campestre 'Elsrijk'        | Feld-Ahorn             |
| - Crataegus lavalleyi 'Carrierei' | Apfel-Dorn             |
| - Crataegus coccinea              | Scharlach-Weißdorn     |
| - Pyrus calleryana 'Chanticleer'  | Chinesische Wild-Birne |
- 0.6.2.2. Für alle übrigen Bäume ist eine einheitliche Art der folgenden Arten zulässig:
- |                                  |                        |
|----------------------------------|------------------------|
| - Acer campestre 'Elsrijk'       | Feld-Ahorn             |
| - Amelanchier lamarckii          | Kupfer-Felsenbirne     |
| - Pyrus calleryana 'Chanticleer' | Chinesische Wild-Birne |
- 0.6.2.3. Für alle unter Punkt 7.1.festgesetzten Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:  
Bäume als Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18/20.  
Für die Bäume auf der Tiefgarage ist der Substrataufbau gemäß Punkt (0.1.3.) zu beachten.
- 0.6.2.4. Bei der Anlage von privaten Kinderspielplätzen dürfen keine giftigen Gehölze gepflanzt werden.
- 0.6.2.5. Nadelgehölze sind nicht zulässig.
- 0.6.2.6. Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Beeinträchtigungen, Ausfall von Pflanzungen oder Rodungen ist ein geeigneter Ausgleich zu schaffen bzw. entsprechend den Festsetzungen nachzupflanzen.
- 0.6.2.7. Erhaltungsgebot für vorhandene Bäume  
Die gemäß Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind einschließlich ihres Wurzelbereiches durch geeignete Schutzmaßnahmen, dargestellt in DIN 18920-Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, vor Beeinträchtigungen zu bewahren.
- 0.6.2.8. Auf begrüntem Flachdächern ist eine extensive Dachbegrünung mit einem Mindestschichtaufbau von 10 cm, einem 2-schichtigen Aufbau und mit einer gemischten Begrünung aus Sedum, Kräutern und Gräsern zu erstellen.
- 0.6.2.9. Die Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellung der Wohngebäude durchzuführen.

## D: HINWEISE DURCH TEXT

**0.7.1.** Eine Entfernung der im Bebauungsgebiet vorhandenen Bäume (oder Baumgruppen) ist nur nach Maßgabe der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Landshut (Baumschutzverordnung) vom 01.08.1987 (bekanntgemacht in der Nr. 17 des Amtsblattes der Stadt Landshut vom 27.07.1987) möglich.

### **0.7.2. Rodungszeitraum und Pflege**

Naturschutzrechtlich ist für die Gehölzbestände § 39 Abs. 5 Satz 1 Nummer 2 BNatSchG zu beachten.

Hiernach ist es verboten, Bäume und Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zusetzen. (ausgenommen ist geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung einer zulässigen Baumaßnahme (§ 39 Abs. 5 Satz 2 Nummer 4 BNatSchG).

### **0.7.3. Oberbodenschutz**

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu behandeln, dass er wieder verwendet werden kann. Eine geordnete Oberbodenlagerung hat auf Mieten mit einer Basisbreite von 3m, einer Kronenbreite von 1m und einer maximalen Höhe von 1,5m zu erfolgen. Flächenlagerungen sollten nicht höher als 1m sein.

Zum Schutz vor Erosion durch Wind und Wasser ist eine geeignete Gründüngung anzusäen.

### **0.7.4. Oberflächenwasser**

Im Falle der Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist eine Wasserrückhaltung anzustreben, um das Wasser zeitlich verzögert bzw. gedrosselt einzuleiten. Die technische Ausstattung von Rückhalteeinrichtungen ist vom Bauherrn eigenverantwortlich nachzuweisen.

Bei der Versickerung zu beachten sind die Vorgaben aus dem WHG, dem BayWG, der TRENGW sowie dem DWA-Arbeitsblatt A 138 und dem DWA-Merkblatt M 153. Es wird empfohlen, die Versickerung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Bei Starkregenereignissen kann das Grundwasser hoch ansteigen.

Wird ein Keller gebaut, wird die Erstellung einer wasserdichten Wanne (weiße oder schwarze) nach den einschlägigen Richtlinien dringend angeraten.

Richtlinie für weiße Wanne u.a.:

- Richtlinie „*Wasserundurchlässige Bauwerke aus Beton*“ des deutschen Ausschusses für Stahlbeton

Richtlinie für schwarze Wanne u.a.:

- DIN 18195 - Bauwerksabdichtung

- ATV DIN 18336 - Abdichtungsarbeiten

- Richtlinie für Planung und Ausführung von Abdichtungen mit kunststoffmodifizierten Bitumendickbeschichtungen

Es wird zusätzlich der Einbau wasserdruckdichter Fenster sowie wasserdruckdichter Hauseinführungen dringend angeraten.

Beim Errichten von Gebäuden ist mit Bauwasserhaltung zu rechnen. Hierzu ist im Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut, Fachbereich Umweltschutz, Luitpoldstr. 29a, 84034 Landshut der Antrag auf die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) zu stellen. Ein entsprechendes Antragsformular kann bei der genannten Dienststelle angefordert werden. Das Formular ist auch auf der Internetseite der Stadt Landshut verfügbar (Pfad: [www.landshut.de](http://www.landshut.de) --> Download --> Formulare --> Ordnung und Umwelt --> [antrag\\_bauwasserhaltung.pdf](#)).

**0.7.5.** Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand für Bepflanzungen ist einzuhalten. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.  
Im Geltungsbereich bzw. in der unmittelbaren Nähe befinden sich Leitungsanlagen der Stadtwerke Landshut und der Deutschen Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.  
Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Leitungsanlagen nicht behindert werden.

**0.7.6. Alternative Energien**

Zur Förderung der Energieeinsparung wird auf das "ErneuerbareEnergienWärmeGesetz (EEWärmeG)", gültig seit 01.01.2009 , verwiesen. Das Energiekonzept der Stadt Landshut vom 27.07.2007 ist zu beachten.

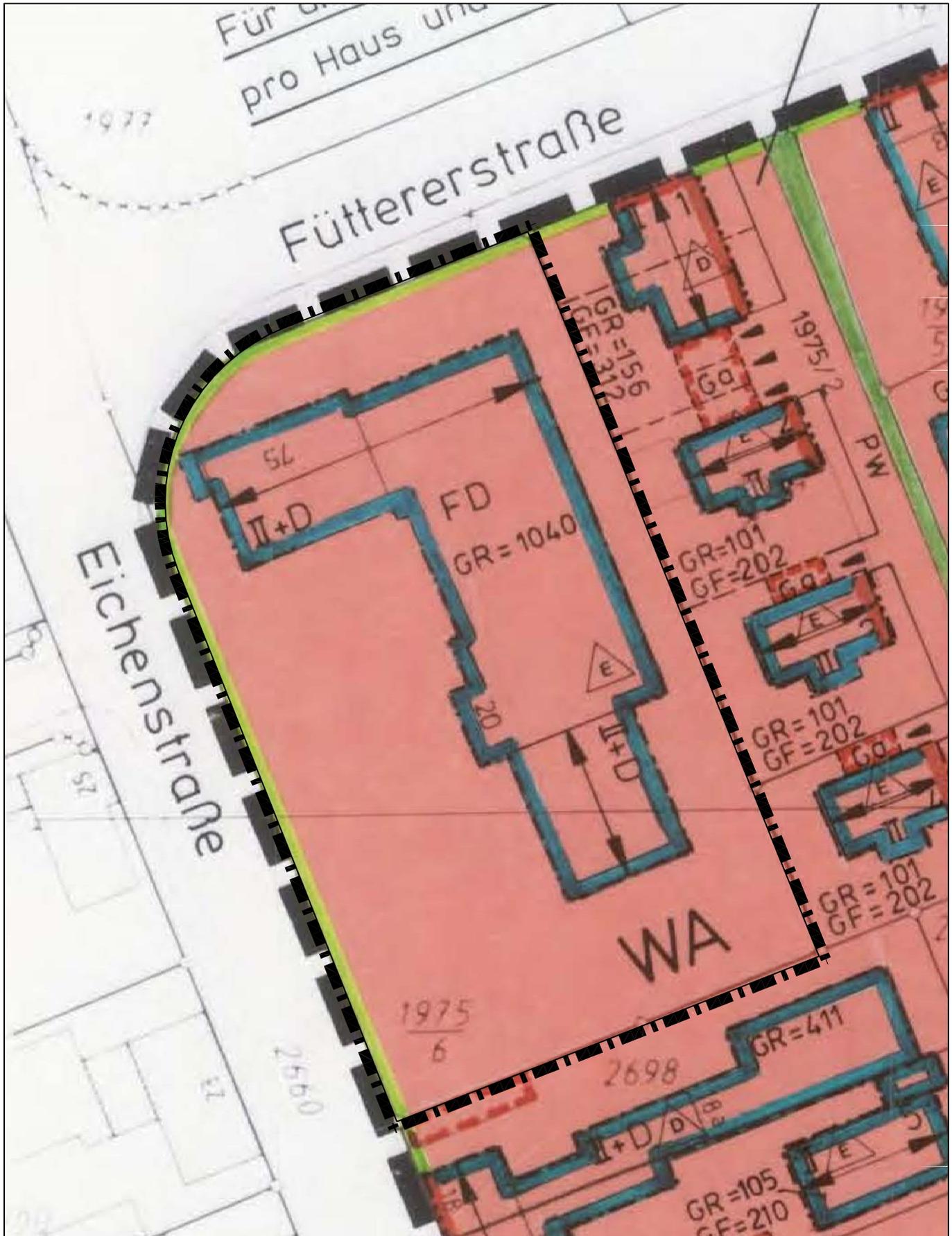
**0.7.7. Bodengutachten**

Es wird empfohlen, im Rahmen der Objektplanung für die einzelnen Baumaßnahmen gesondert ein Bodengutachten zu erstellen.

**0.7.8. Fundmunition**

Vor Beginn der Aushubarbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

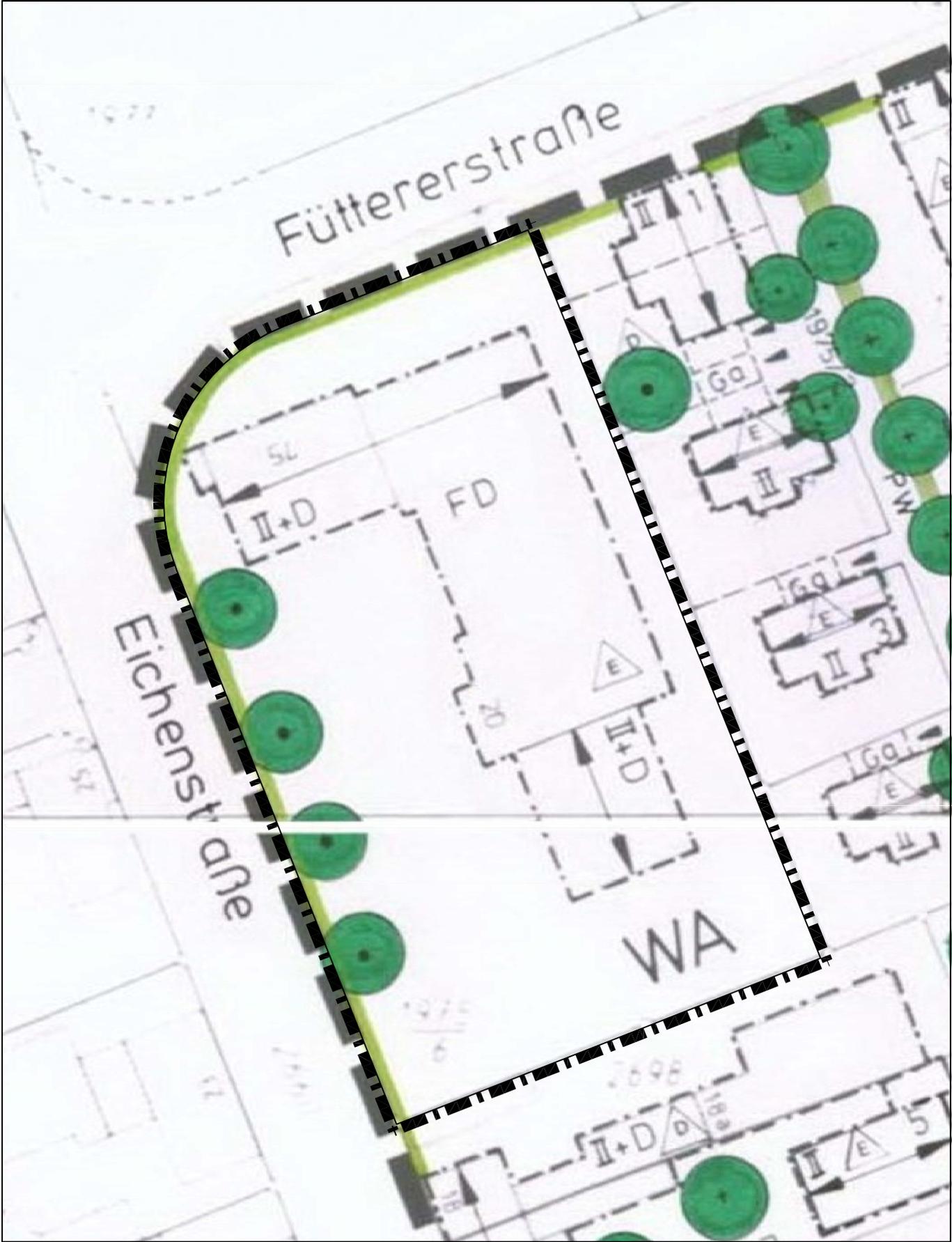
# RECHTSKR. BEBAUUNGSPLAN (AUSSCHN.)



MIT GELTUNGSBEREICH D 1

M 1:500

# RECHTSKR. GRÜNORDNUNGSPLAN (AUSSCHN.)



MIT GELTUNGSBEREICH D 1

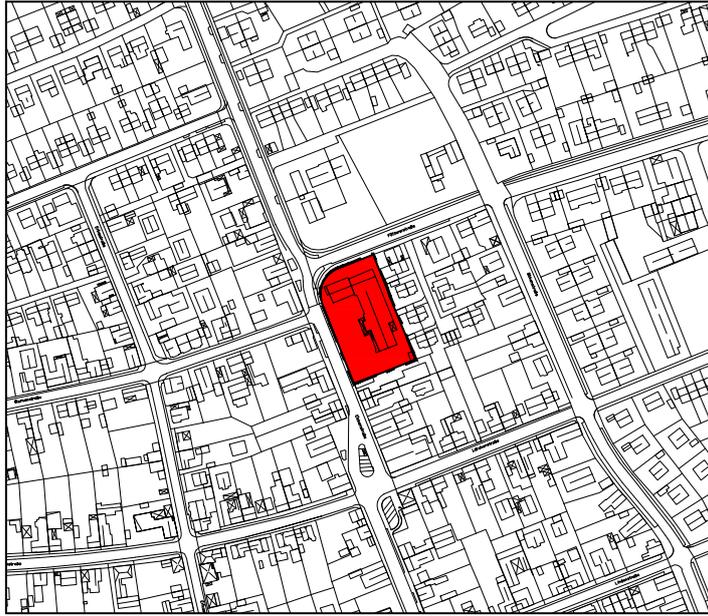
M 1:500

# ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 1



M 1:500

# ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5 000



## Maßstab 1 : 500

Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!  
Längenmaße und Höhenangaben in Metern!  
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung i.d.F  
der Bekanntmachung vom 20.05.1990 (BGBl. I S.132)



Landshut, den 14.03.2014  
Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

Stand der Planunterlage: 28.01.2014

Der Beschluß zur Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat am ..... gefaßt und ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. .... am ..... bekanntgemacht.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde als Entwurf vom Stadtrat am ..... gebilligt und hat gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. .... am ..... bekanntgemacht.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO am ..... die Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

Nach Abschluß des Planänderungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluß der Bebauungsplanänderung und die Stelle, bei welcher der Plan während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. .... am ..... bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.